

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' רצ/מק/1/10/ב/21

PARK-3, ראשון לציון – בניין מגורים

מחוז **מרכז**

מרחב תכנון **מקומי** ראשון לציון

סוג התכנית **תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת**

התהליך המקומי להגשת תוכנית

התהליך התכנוני מס' רצ/מק/1/10/ב/21

התהליך המקומי החליטת סוכנות גבת התכנית

פירוט מס' 02 סוף בקום ט. 3

תפקיד על המזון

קיד תשרי

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להציע שינוי בינוי בחלקה 156 ותוספת יח"ד מ-57 (64 עפ"י היתר) ל66 יח"ד, בלי לשנות את היעוד וזכויות הבנייה המאושרות על פי תכנית רצ/10/1/ב'. התכנית משנה את הוראות הבינוי לגבי החזית המסחרית ומתירה בנייתן של דירות הגן במפלס קומת קרקע של הבניין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' רצ/מק/1/10/ב/21

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	PARK-3, ראשון לציון- בניין מגורים.	
1.2	שטח התכנית	2.634 דונם.	
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
		מספר מהדורה	מהדורה 2
		תאריך עדכון	יולי 2008
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.
		סוג איחוד וחלוקה	אין
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	ועדה מקומית. תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
- קואורדינטה מערב 653/650
מזרח - Y
קואורדינטה דרום 179/925
צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ראשון לציון
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות.
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ראשון לציון
שכונה קיריית ראשון
רחוב גולדה מאיר
מספר בית 10
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5036	מוסדר	חלק מהגוש	156	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	-

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
רצ/1/10/ב'	5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/10/ב' על תיקוניה	<ul style="list-style-type: none"> שינוי כפיפות 	כמפורט בגוף התקנון. התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו	2644	10.07.80

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

--	--	--	--	--

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית ראשון לציון	טיטו נ.ס. אדריכלים	ספטמבר 2008 ספטמבר 2008 ספטמבר 2008	- 1 1	16 - 2	- 1:500 1:250	מסמך מחייב מסמך מחייב מסמך מנחה	הוראות התכנית תשריטת התכנית נספח בנייה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	02-6733299		02-6299999	יד חרוצים 3, תלפיות ירושלים	ח"פ 513604694			בנייה בע"מ	חברה	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	02-6733299		02-6299999	יד חרוצים 3, תלפיות ירושלים	ח"פ 513604694			בנייה בע"מ	חברה	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-6733299		02-6299999	יד חרוצים 3, חלפיות ירושלים	ח"פ 513604694			ב. יאיר יוזם ונניה בע"מ.	חברה	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yoavo@tito.co.il	073-2222227		073-2222222	רחוב בן גוריון 1, מגדל ב.ס.ר. 2 בני-ברק		18768	007591167 טיטו סמי	טיטו נ.ס. אדריכלים בע"מ	אדריכל
Afaq-survey@barak.net.il	02-6711443		02-6711431	עזר באהר ירושלים		1168		אפק אפאק.חי. שרותי הנדסה ומדידות בע"מ	מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי נספח בינוי בהוראות רצ/1/10/ב/1 לגבי חזית מסחרית ובניית דירות גן, תוספת יחיד והעמדת 3 מבנים במקום בניה רציפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א' (א) 5, 8 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.634
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ללא שינוי יעוד וזכויות הבנייה		6,365	0	6,365	מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר וחזית מסחרית
אפשרות לדירות גן במקום מסחר		240	0	240		
תוספת של 9 יחיד למצב מאושר ללא תוספת זכויות בניה.		66	9	57	מסי יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1	מגורים ג'

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג' (תואם להגדרות של אזור מגורים ב' מיוחד על פי תכנית רצ/1/10/ב')

מסומן בתשריט בצבע כתום

4.1.1 שימושים

מבני מגורים ושרותים נלווים.

4.1.2 הוראות

- א. זכויות הבנייה לרבות קווי הבניין יהיו עפ"י טבלת זכויות והוראות הבנייה וסימון בתשריט.
- ב. כל הוראות התכנית רצ/1/10/ב' על תיקוניה יחולו בתחום התכנית למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.
- ג. תותר בניית דירות גן במפלס קומת קרקע של הבניין.
- ד. חומרי גמר: הבנייה תעשה בסטנדרט גבוה ובחומרי גמר כדוגמת שיש, אבן, זכוכית או שווי ערך להם.
- ה. זכות מעבר לציבור תהא לאורך ובמקביל לרחוב גולדה מאיר בלבד.
- ו. תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע.

4.2 שטח עם זכות מעבר לציבור

מסומן בקווים ירוקים אלכסוניים.

4.2.1 שימושים

שטח עם זכות מעבר לציבור.

4.2.2 הוראות

- תותר זכות מעבר לציבור כמסומן בתשריט.
תירשם זיכת הנאה למעבר הציבור במרשם המקרקעין ע"י היזם כתנאי לרישום "בית משותף".

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות ימעל לכניסה לקובעות	גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מורש' / מוער' / מדבי (מ"ר)	מס' חלקה	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני									קדמי	מתחת לכניסה לקובעות	שירות	עיקרי				
						25	66		330	8,712					156	1	מגורים + מסחר / דירות נן	
				ק. קרקע 800 + קומות למגורים + מתקנים טכניים על הגג	38						2,107 (80%)		2,634	2,634				
										8,712			2,634	2,634				
													6,605	6,605				

הערות:

* מתר הקמת חדרי יציאה לנג ע"פ תכנית רצ/מק/1/10/ג.
 ** מתמם להקלה שאושרה בחינת מס' 200800218

5.1 טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב קיים

זכות א'	קוי בניין			זכות ב'	זכות ב'	צמיבות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מספר קומות מקסי'	תכנית המגורש (% משטח)	שטחי בניה מעל לכניסה הקובעת (מ"ר)		גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מג'ש מס' 5 (156)	יעוד
	זידי	זידי	זידי							שורות	עיקרי			
0	3	3	8	22	57	6+6	-	2,107 (80%)	6,365 מגורים + 240 מסחר = 6,605 מ"ר	2,634	5	מגורים ב' מיוחד + חזית מסחרית		

6. הוראות נוספות

6.1 נספח בינוי

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן יהיה לשנותו כל עוד תשמר רוח התכנון ויישמרו זכויות הבניה וקווי הבניין כמופיע בטבלת זכויות והוראות הבניה.

6.2 פתוח תשתית:

כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר וחברת מניב', התכנית תכלול: מיקום סופי ונפח הבניין, דרכי גישה והוראות תנועה וחניה, מפלס הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, כניסות למבנה, גינון ונטיעות עיצוב סופי של חזיתות המבנה וחומר הגמר, מרכיב תשתית תת ועל קרקעי, סילוק אשפה, גז, חשמל, תקשורת וכד'.

6.3 חניה

עפ"י תב"ע בתוקף.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תיטל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 רישום השטחים הציבוריים

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית ראשלי"צ בכל דרך אחרת.

6.6 נגישות נכים

בהתאם לרצ/1/1/34 וע"פ החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

7 שנים מיום אישור התכנית.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4.5.10	ב. יאיר יזום ובניה בע"מ ח.פ. 513604694	ח"פ 513604694		ב. יאיר יזום ובניה בע"מ.	מגיש התכנית
4.5.10	ב. יאיר יזום ובניה בע"מ ח.פ. 513604694	ח"פ 513604694		ב. יאיר יזום ובניה בע"מ.	יזם בפועל
4.5.10	ב. יאיר יזום ובניה בע"מ ח.פ. 513604694	ח"פ 513604694		ב. יאיר יזום ובניה בע"מ.	בעלי עניין בקרקע
5.5.10	THO Architects מס' רישיון 268 בני ברק 51201 טל: 073-222-2222, פקס: 073-222-2227			טיטו נ.ס. אדריכלים בע"מ	עורך התכנית